Technische vragen CDA

A. Over het vaststellen van de canon

1. De commissie verwijst naar de conclusie van de commissie Frijns & Franke (2013) om het canonpercentage vast te stellen op basis van marktconforme financieringskosten. Waarom vindt de commissie dat een logisch uitgangspunt?

2. De commissie beveelt een variabel canonpercentage aan op grond van de reële rente van Nederlandse staatsobligaties binnen een gefixeerde bandbreedte, de verwachte inflatie met een risico-opslag. Tot welke canonpercentages zou het advies van de commissie leiden onder de huidige omstandigheden? En tot welke afkoopsommen etc.?

3. Waarom adviseert de commissie om uit te gaan van de nominale rentestanden in plaats van de reële rente? Het hanteren van een nominale rente is passend voor een lening, omdat dan een vergoeding dient te worden betaald zowel voor de geldontwaarding als voor het risico dat de lener niet meer terugbetaalt. Bij erfpacht is dat echter niet of nauwelijks het geval. Omdat de gemeente bovendien eigenaar blijft van hetzelfde stuk grond, wordt de gemeente beschermd tegen inflatie. De gemeente blijft bovendien eigenaar van de grond, en loopt in dat opzicht dus geen risico, en heeft in dat opzicht geen inflatiekosten. Bovendien is het risico dat de gemeente de canon niet ontvangt bijzonder klein, omdat de gemeente als erfverpachter zeer sterke verhaalrechten heeft. Waarom zou de erfpachter dan via het canonpercentage voor dat risico moeten betalen?

4. De commissie citeert het rapport van de commissie Frijns-Francke over de opslag als betreffende onder andere het risico dat de verwachte woonduur afwijkt van de werkelijke woonduur. Kan de commissie dat toelichten? Bij de verkoop van het erfpachtrecht wordt toch nog steeds de canon betaald? Hoe verhouden de andere risico's die het geciteerde rapport noemt zich tot een situatie van eeuwigdurende erfpacht? Acht de commissie dat werkelijk realistische risico's?

5. Kortom: kan de commissie een nadere onderbouwing geven van de genoemde risico opslag van 1,5 tot 2 procent?

6. Als de canon wordt geïndexeerd met de inflatie, wordt de inflatie dan niet dubbel berekend, omdat die ook al zit verwerkt in het canonpercentage?

7. Volgens bladzijde 49 adviseert de commissie een canonpercentage van tussen de 1-3 procent plus (in principe rond de) 2 procent, plus de risico-opslag van 1,5 tot 2 procent. Betekent dat nu dat de commissie vindt dat de gemeente van de totale grondwaarde van de grond die zij bezit, bij de transitie nog tussen de 4,5 procent en 7 procent van die waarde in erfpacht dient te ontvangen?

8. Op pagina 50 stelt de commissie voor om de erfpachter drie mogelijkheden te bieden om voor eeuwigdurende erfpacht te kiezen: via een jaarlijkse betaling op basis van een constante, vaste canon, via een jaarlijkse betaling op basis van een geïndexeerde canon waarbij de commissie de gerealiseerde prijsontwaarding van het voorgaande jaar adviseert als index, en afkoop, waarvan de economische waarde hetzelfde is. Kan de commissie toelichten hoe dat in zijn werk zou gaan en hoe zouden canonbedragen zich tot elkaar verhouden?

9. Hoe kijkt de commissie tegen de mogelijkheid om de erfpachters de mogelijkheid te geven om het bedrag dat wordt berekend voor eeuwigdurende afkoop in termijnen te kunnen voldoen - ook omdat vermogende Amsterdammers die de canon kunnen afkopen of daar geld voor kunnen lenen anders een onevenredig voordeel genieten ten opzichte van mensen die niet over de middelen daartoe beschikken, en daarmee op termijn een meer eenduidige situatie ontstaat?

B. Over de Grondwaardebepaling

10. In hoeverre heeft de commissie onderzoek gedaan naar andere methoden om de grondwaarde te bepalen, bijvoorbeeld via een grondquote? Zijn er manieren om de nadelen van de grondquote, genoemd in de tabel op pagina 31, zoals het risico dat zo investeringen in de woning worden ontmoedigd, weg te nemen, en heeft de commissie dat onderzocht?

11. De commissie stelt voor om de WOZ-waarde als uitgangspunt te nemen waarbij de verkoopcijfers waarop die gewaardeerd zijn gecorrigeerd dienen te worden met de contante waarde van de toekomstige canonverplichtingen, "omdat dit overeen komt met wat een koper van een woning uiteindelijk over heeft voor de woning; niet alleen de aankoopprijs, maar ook de toekomstige erfpachtbetalingen" (pag. 67). In hoeverre is dat reëel en getoetst? In hoeverre weerspiegelen de transactieprijzen van erfpachtrechten werkelijk de contante waarde van toekomstige verplichtingen? En als dat niet zo is, welke consequenties moeten daar uit worden getrokken om te komen tot een betaalbare en succesvolle transitie naar een nieuw stelsel?

C. Algemeen

12. Kan de commissie rekenvoorbeelden geven die inzicht bieden in de consequenties van het advies, op grond van de huidige omstandigheden, en voor verschillende buurten in de stad? Liefst via een serie concrete voorbeelden.

13. Welk percentage van de grondwaarde betalen erfpachters in het huidige erfpachtstelsel als zij de erfpacht voor vijftig jaar afkopen, en hoe verhoudt zich dat tot het voorstel voor een "korting" zoals in Den Haag en Rotterdam waar de commissie naar verwijst? In hoeverre kan men spreken van een korting, als men er van uitgaat dat de grond in bezit blijft van de gemeente? Kan de commissie aangeven wat precies het verschil zou zijn tussen afkoop voor vijftig jaar en eeuwigdurende afkoop?

14. Na het aanbieden van het rapport zei de commissie dat om de korting vast te stellen, het verstandig zou zijn om marktonderzoek te doen naar "waar de kantelpunten liggen". Hoe zou dat in zijn werk gaan? Kan de commissie aangeven wat de depreciatie is die het verschil tussen eigen grond en eeuwigdurende erfpacht met zich meebrengt, gelet op de beperkingen van erfpacht, alsmede het feit dat we bij alle erfpachtverhoudingen rekening moeten houden met het feit dat de erfpachter gebonden is aan de grond, omdat hij zijn huis niet kan optillen om het ergens anders neer te zetten?
15. De commissie constateert op pagina 65 dat het rekenen met maximale bouwkosten in sommige wijken resulteert in negatieve grondwaarden. Betekent dit dat de gemeente mensen daar geld zal uitkeren op het moment dat zij overstappen op het nieuwe systeem?

16. In hoeverre is de "korting" die wordt gegeven van invloed op de huizenprijzen? Kan de commissie toelichten welke risico's er bestaan dat de transities zullen leiden tot een daling van de huizenprijzen?

17. Op welke manier moeten reeds voldane afkoopsommen en bestaande rechten bij lopende tijdvakken worden verrekend met het nieuwe aanbod voor een eeuwigdurende erfpacht?

Technische vragen VVD

1. Het "afwaarderen" van de opstal na 50 jaar lijkt enigszins arbitrair of veralgemeniseerd. Op p. 62 staat weliswaar: "Hiervan maakt Francke in het model gebruik door te veronderstellen dat de bouwkosten in dure en goedkope buurten respectievelijk relatief hoog en laag zullen zijn. Uiteraard kunnen de bouwkosten gedetailleerder worden bepaald om te dienen als component voor de grondwaardebepaling." Maar laat deze methode niet veel ruimte voor uitzonderingsgevallen? Bijv. Bepaalde type woningen die vroeger of later dan na 50 jaar hun laagste waarde bereiken of uitzonderingen in bepaalde buurten?

2. De commissie maakt van het begrip grondwaarde een fictieve grondslag. Hoe verhoudt zich dat met de bancaire richtlijn voor financiering van erfpacht?

3. Er is uitgegaan van de WOZ waarde welke wordt bepaald alsof de grond in eigendom is. Hierover is OZB afgedragen nu wordt van de WOZ waarde de (gecorrigeerde) vervangingswaarde afgetrokken. Is dit niet inconsistent?

4. Sommigen type woningen zijn meer gewild dan andere. Jaren '30 woningen bijvoorbeeld. De bouwkosten vallen daardoor relatief laag uit ten opzichte van de WOZ waarde. Volgens de berekening komt het verschil door de waarde van de grond. Maar in dit voorbeeld is het evident dat een deel niet door de waarde van de grond komt maar door de populariteit van de bouwstijl. Zou dit niet meegenomen kunnen worden in de depreciatie van de woningopstal?

5. Hoe wordt het canonpercentage berekend? De commissie adviseert om het canonpercentage vast te stellen vanuit het transparante perspectief van marktconforme financieringskosten. Wat zijn marktconforme financieringskosten precies? Hoe transparant zijn die eigenlijk?

6. Waarom is het niet mogelijk om de afkoop van erfpacht in termijnen te betalen? Op deze manier maak je het aantrekkelijker?

7. De grondwaardecommissie heeft onder andere met SEBA gesproken. Welke

aanbevelingen van SEBA heeft de grondwaardecommissie overgenomen? En welke niet?

8. Klopt het dat er in het systeem van de residuele grondwaarde-methode (vervangingswaardemethodiek van de opstal) geen rekening wordt gehouden met bijzondere gebouwen en het feit dat een gebouw meer waarde kan vertegenwoordigen dan de optelsom van de constructiematerialen en constructiekosten (o.a. cultuurhistorische waarde)? Bijv. een gebouw ontworpen door een modernistische architect kan geheel uit beton (of een ander relatief goedkoop materiaal) opgetrokken zijn wat volgens de residuele methode zou leiden tot een lage opstalwaarde en daardoor een (te) hoge grondwaarde. Klopt dit? En word hier rekening mee gehouden in de model van Francke of kan dit anderszins ondervangen worden?

9. Zijn de prijzen die in de markt worden betaald volgens de grondwaardecommissie gelijk aan de gecorrigeerde vervangingswaarde plus de depreciatie (korting) van de grondwaarde? Hebben de grondwaardecommissie en de commissie Francke de uitkomsten van hun berekeningen gevalideerd aan deze vooronderstelling?

10. Onder 4.4.2 Waarde opstal, staat: *"Opstallen (of: gebouwen) kunnen enorm van elkaar verschillen in fysieke kenmerken (zoals: woningtype, bouwwijze, dakconstructie, staat van onderhoud, monumentstatus, bouwjaar, aantal bouwlagen) en economische en private gebruiksmogelijkheden (bijvoorbeeld: woning, bedrijfsruimte, winkel, hotel, loods). Een koper van een object zal hiermee rekening houden."* Hoe adviseert de commissie hier rekening mee te houden in de waardering van de opstal?

11. Hoe kan volgens de grondwaardecommissie in een toekomstig systeem van eeuwigdurende erfpacht de zogenaamde 'badkamerboete' voorkomen worden? Kortom, hoe wordt voorkomen dat investeringen van eigenaren in de woning aan de grond toegerekend worden i.p.v. aan de opstal? Dit wordt als nadeel genoemd bij de grondquote-methode (tabel 4.2), maar geldt dit nadeel ook niet voor de residuele-waardemethode?

12. De grondwaardecommissie adviseert om ook een geïndexeerde erfpachtkanon als keuzemogelijkheid te bieden aan de erfpachter. Op p. 72 staat: *"Voor alle duidelijkheid: de gemeente gaat door deze wijze van indexeren dus niet méér verdienen. In dat geval zal de erfpachtcanon bij aanvang dus lager zijn"*. Op den duur

zal de gemeente toch wel meer verdienen? De 'schuine lijn' bij geïndexeerde canonbetaling zal toch tot in de eeuwigheid oplopen door de inflatiecorrectie, in tegenstelling tot de 'rechte lijn' van een vaste jaarlijkse canon. Op den duur lopen die lijnen toch steeds verder uiteen, waardoor de gemeente meer ontvangt bij een geïndexeerde canonbetaling dan bij een vaste jaarlijkse canon?

13. Wat is het advies van de grondwaardecommissie over het verrekenen van reeds afgekochte erfpachtrechten bij omzetting naar eeuwigdurende erfpacht?

14. De grondwaardecommissie schrijft op blz. 28 en 29 zelf dat potentiële kopers de hoogte van hun bod zullen afstemmen op de wetenschap dat de canon binnen afzienbare tijd fors omhoog gaat. Als de markt de methode Berkhout begrijp, zal dit het geval zijn. Verkopende huizenbezitters zullen dan de last dragen. Vindt de grondwaardecommissie dat verkopende huizenbezitters op geen enkele manier nadeel mogen ondervinden van de introductie van het nieuwe stelsel?

15. Tijdens de presentatie hebben de grondwaardecommissieleden gezegd dat er geen groot verschil is tussen de afkoopsom van eeuwigdurende erfpacht en de afkoopsom op basis van de huidige praktijk. Op pagina 93 onder opdracht 2 wordt dit echter niet
gespecificeerd. Heeft de commissie een idee over bijv. een percentage dat het gemiddelde verschil tussen voortdurende afkoop en eeuwige afkoop zou bedragen?

16. Van SEBA ontvingen wij onderstaande tabellen met negen voorbeelden van transacties in het afgelopen half jaar voor verschillende buurten, met de volgende redenering: Bij al deze transacties is de erfpacht niet afgekocht. Hieruit blijkt dat voor een erfpachtrecht met halfjaarlijkse canonbetaling van circa 82m2 circa € 260.000 wordt betaald. Dit komt redelijk overeen met de marktcijfers van de NVM/MVA en de gemiddelde WOZ waarde (tabel 7.1 GWC). Op basis van de methode Berkhout zou de erfpachtprijs circa € 115.000 moeten zijn plus de 'korting' die de gemeente geeft op de grondwaarde. Op basis van de methode van de grondwaardecommissie zou de erfpachtprijs circa € 115.000 moeten zijn plus de 'korting' die de gemeente geeft op de grondwaarde. Zelfs als die 'korting' 100% zou bedragen, wordt er volgens de methode van de grondwaardecommissie nog te veel betaald voor erfpachtrechten. Dezelfde verkooptransacties liggen ten grondslag aan de WOZ-waarde berekening en zorgt daarmee voor een inconsistente benadering. Klopt deze beredenering volgens de grondwaardecommissie?

Buurt		GQ	GW/gbo	WOZ/gbo	Vk	Won
K60	Buitenveldert-West	50%	€ 1.937	€ 2.906	1.145	7.889
TK3	Rijnmer Centrum (D,F,H)	58%	€ 719	€ 1.806	1.527	9.572
F81	Osdorp-Oost	39%	€ 749	€ 1.642	1.085	7.806
N65	Tuindorp oostzaan	44%	€ 988	€ 2.215	582	4.977
E54	Rijnbuurt	53%	€ 1.821	€ 3.408	853	5.215
K48	Stadionbuurt	56%	€ 2.097	€ 3.721	767	5.427
M31	Indische Buurt West	51%	€ 1.524	€ 2.954	1.339	8.444
A09	Oosteliike Eilanden/Kadijk	58%	€ 1.749	€ 3.225	1.085	6.802
E17	De Costabuurt	55%	€ 2.013	€ 3.632	152	2.560
	Amsterdam	48%	€ 1.424	€ 2.821	56.668	386.565

GQ = gemiddelde Grond Quote
GW/gbo = gemiddelde Grond Waarde per m2 gbo
WOZ/gbo = gemiddelde WOZ waarde per m2 gbo
Vk = aantal verkopen 2000-2014
Won = aantal woningen

Adres	Vk datum	m2 gbo	WOZ*	GW	EW	Verkoopprijs	'Te veel'	Vsp/EW	Te veel/GW
Van Nelienroiseweg	april-2015	87	€ 226.111	€ 113.449	€ 110.664	€ 232.500	-€ 121.836	210%	106%
Recul Wellenbergstraat	maart-2015	85	€ 156.513	€ 61.115	€ 92.985	€ 195.000	-€ 102.685	211%	168%
Pieter Calandlaan	januari-2015	80	€ 158.880	€ 81.520	€ 98.840	€ 169.500	-€ 75.480	181%	128%
Diemerdam	april-2015	78	€ 174.985	€ 78.052	€ 96.985	€ 142.500	-€ 45.567	147%	58%
President Kennedylaan	juni-2015	116	€ 395.328	€ 251.236	€ 184.002	€ 395.000	-€ 210.998	215%	100%
Stadionkade	mei-2015	78	€ 290.258	€ 163.566	€ 116.572	€ 553.000	-€ 229.328	276%	172%
Eerste Atjehstraat	juni-2015	55	€ 152.473	€ 83.820	€ 78.650	€ 175.000	-€ 96.350	223%	115%
Langte Kadijk	juni-2015	87	€ 280.575	€ 152.169	€ 138.412	€ 325.000	-€ 186.588	235%	129%
De Costakade	maart-2015	70	€ 254.243	€ 140.910	€ 113.330	€ 363.000	-€ 248.670	318%	175%
Gemiddelde		82	€ 252.595	€ 118.648	€ 113.889	€ 369.500	€ -146.612	226%	131%

WOZ* = berekende WOZ waarde op basis van wijkgemiddelde tabel 6 Ortec rapport
GW = berekende Grond Waarde op basis van tabel 5 Ortec rapport
EW = berekende Erfpacht Waarde op basis van tabel 6 Ortec rapport
'Te veel' = verschil EW en Verkoopprijs

Technische vragen D66

Juridische context

Pagina 25: " Het aanbod, vast te stellen volgens een vaste methodiek en op begrijpelijke wijze geformuleerd, moet dus gelden voor alle erfpachters"

1. Kan een verschillend aanbod worden gedaan voor verschillende groepen: bijvoorbeeld eigenaar-bewoners vs commerciele eigenaren, erfpachters van grond met een woonbestemming vs. andere bestemmingen?

Pagina 25: "De herzieningsprocedure zal blijven gelden voor alle erfpachters die het afkoopaanbod niet accepteren"

2. Moet aan het einde van een tijdvak, naast een aanbod voor eeuwigdurende erfpacht, een nieuw aanbod worden gedaan voor een nieuw tijdvak van voortdurende erfacht? Kan voor dit nieuwe aanbod gestoeld op nieuwe algemene voorwaarden voor voortdurende erfpacht waarin een andere methode voor waardebepaling na afloop van het nieuwe tijdvak wordt gehanteerd? En in hoeverre zou dit juridisch redelijk en billijk zijn?

Huidige prakijk in Amsterdam

Pagina 34: "Deze afslag die de gemeente hanteert, wordt sinds de canonherziening van 1 januari 2011 toegepast: 10% heeft betrekking op het feit dat er sprake is van een voortdurend contract en 15% op bebouwing. Voor 1 januari 2011 gebruikte de gemeente een afslag van 40%"

3. Is mijn waarneming correct dat afslag/depreciatie in Amsterdam momenteel gebruikt wordt als prikkel om over te stappen naar een nieuw systeem?

4. Is/was dit ook zo in andere Nederlandse steden?

5. In hoeverre is er in de literatuur uitspraak gedaan over de geldigheid van de argumenten van 'bebouwde grond' en 'voortdurend contract' voor een depreciatie/afslag aan het einde van een tijdvak binnen voortdurende erfpacht?

6. Wat is volgens de commissie een redelijke range voor een korting aan het einde van een tijdvak binnen de context van voortdurende erfpacht wanneer de argumenten van 'bebouwde grond' en 'voortdurend contract' als geldig worden aangenomen?
    - Is dit in de literatuur cijfermatig onderbouwd?
    - Kan de commissie hier een cijfermatige onderbouwing voor produceren?

7. Hoe is het terugbrengen van de afslag van 40% naar 25% in 2011 gemotiveerd en cijfermatig onderbouwd door de gemeente?

8. Hoe is de hoogte van de afslagen in andere Nederlandse steden onderbouwd?

Canonpercentages: grondslagen en literatuur

Pagina 49: "Uitgaande van dit basisprincipe adviseren wij het canonpercentage niet te fixeren voor 'de eeuwigheid', maar te baseren op actuele gegevens met betrekking tot de reele rente, de verwachte inflatie- en risico-opslag:

- de reele rente van Nederlandse staatobligaties met een zo lang mogelijke looptijd, met als onder- en bovengrens respectievelijk 1% en 3%
- de verwachte inflatie; gebruikelijk is om de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank te gebruiken, 2%. In het algemeen zal er geen aanleiding zijn om hiervan af te wijken;
- een risico-opslag die ligt tussen de 1,5% en 2%."

9. Hoe motiveert de commissie de gebruikte onder- en bovengrens van de reele rente?

10. Waarom is gekozen voor verwachte inflatie en de reele rente vs nominale rente? Maw. waarom wordt geen gebruik gemaakt van de marktverwachting van de inflatie die de nominale rente in zich draagt?

11. In hoeverre acht u de door Francke en Frijns genoemde risico factoren binnen het vorige beoogde systeem (voortdurende erfpacht, nieuw tijdvak bij verkoop) van toepassing binnen eeuwigdurende erfpacht? Hoe is bijvoorbeeld het door Francke en Frijns genoemde risico van 'verwachte woonduur wijkt af van werkelijke woonduur' en 'de werkelijke grondwaardeontwikkeling volgt de verwachte ontwikkeling niet' van toepassing op een systeem van eeuwigdurende erfpacht?

12. Kunt u elk van de door Francke en Frijns genoemde risicos ter rechtvaardiging van de risico-opslag nader toelichten en kwantificeren? Hoe groot is bijvoorbeeld het historische debiteurenrisico? Hoe hoog zijn de administratieve kosten per contract? Etc.

13. Welke extra risico's ziet de commissie voor de gemeente in een systeem eeuwigdurende erfpacht vs voortdurende erfpacht?

14. Wat is het rente risico in een systeem van eeuwigdurende erfpacht met een canon structuur zoals de commissie deze adviseert?

15. Hoe kan dit risico worden gemitigeerd en hoe kan het restrisico worden beprijsd? Hoe gebeurt dit in andere Nederlandse steden met eeuwigdurende erfpacht?

16. Wat acht de commissie de voor en nadelen een systeem zoals in Den Haag wordt gebruikt waar de canon voor een individuele zittende eeuwigdurende erfpachter periodiek wordt aangepast aan de rentestand?

17. Is de commissie van mening dat de netto contante waarde van de canonbetalingen nooit de grondwaarde kan overtreffen? Waarom wel, niet?

Pagina 50: " …(2) jaarlijkse betaling op basis van een geindexeerde canon"

18. Ziet de commissie een verschil in financieringsrisico tussen de geindexeerde canon zoals voorgesteld en de ongeindexeerde canon zoals voorgesteld?

19. Hoe kan het risico voor beide vormen worden gemitigeerd en/of beprijsd?

Wet waardering onroerende zaken

Pagina 52 "In art. 17 lid 2 worden enkele ficties gehanteerd die kunnen afwijken van de juridische en feitelijke situatie."

20. In hoeverre geeft de commissie door gebruik van WOZ waarde voor bepaling van de grondwaarde deze een fictieve grondslag?

21. In hoeverre staat de bancaire richtlijn voor financiering van canonherziening waardebepaling op basis van fictieve grondslagen toe?

Waardering woningopstallen op erfpachtgrond

Pag. 65: "De WOZ waarde is gebaseerd op verkoopcijfers van vergelijkbare woningen. Voor zover deze vergelijkbare woningen op erfpacht staan, dienen de verkoopcijfers gecorrigeerd te worden voor met de contante waarde van toekomstige canonverplichtingen om te komen tot een waardering 'op eigen grond'".

22. Veronderstelt de commissie met deze methodiek dat de contante waarde van de toekomstige erfpachtverplichtingen correct in de marktprijzen verwerkt zijn?: maw dat in de markt erfpacht op waarde schat?

23. In hoeverre kan de commissie dit staven met data?

24. Mocht er in praktijk sprake zijn van een onderschatting van de ncw van erfpachtverplichtingen, leidt de methode dan tot te hoge objectwaarde "op eigen grond"?

Overig

25. Kan de commissie haar antwoord formuleren op de vraag: "Op welke manier kunnen bestaande rechten en verplichtingen van de erfpachter bij canonbetaling dan wel afkoop verrekend worden wanneer hij kiest voor eeuwigdurende erfpacht"? Gelieve hierin de literatuur te betrekken alsook de praktijk in Nederlandse steden.
26. Welke grondwaardebepaling raadt de commissie aan voor de uitgifte van nieuwe grond?

Technische vragen SP

Grondwaardeberekening

1. Is de door de gemeente berekende woz-waarde betrouwbaar voor alle type woningen in Amsterdam?

U schrijft dat de gemeente er bij de woz-waardeberekening doet alsof een huis op eigen grond staat.

2. Kunt u inzichtelijk maken hoe de woz-waarde zich verhoudt tot de koopprijs in Amsterdam? Met andere woorden: hoeveel lager (of hoger?) is de koopprijs van een woning waarvoor canon wordt betaald ten opzichte van de woz-waarde? Of andersom: hoeveel wijkt de gemiddelde koopprijs af van de woz-waarde als het gaat om woningen op eigen grond?

3. Heeft u nog meer voorbeelden van de kortingspercentages in andere steden in het land? Of zijn de twee genoemde voorbeelden (Den Haag en Utrecht) de enige?

Canonberekening

U stelt voor zowel een geïndexeerde als een vaste canon voor.

4. Hoe gebruikelijk is het in andere gemeentes dat er twee verschillende type canon bestaan? Heeft u informatie over welk type dan de voorkeur geniet?

5. Kunt u toelichten waarom er een bandbreedte is van 1-3% wordt voorgesteld wat betreft de reële rente? Waartoe dient de bovengrens?

Afkoop

6. Kunt u inzicht geven in het waardeverschil tussen afkoop voor 50 jaar of eeuwigdurende afkoop? Is dit waardeverschil te kwantificeren?

Waardebepaling

7. Hoe gaan we volgens advies rekening houden met verschillen tussen buurten, wijken en woningen?

Technische vragen Groen Links

Uw commissie constateert op pagina 42 dat de aanbiedingen van de gemeente niet transparant zijn, en weinig inzichtelijk voor erfpachters. Gezien het feit dat het deskundigenoordeel nagenoeg altijd lager uitbvalt, en de gemeente het deskundigen oordeel altijd accepteert, bevestigd de gemeente onbedoeld de indruk dat het eerste aanbod niet eerlijk was. Na te constateren dat dit het gevoel van onrechtvaardigheid bij erfpachters voedt, constateert de commissie vervolgens:
'Vervolgens reduceren deskundigen de gevonden grondwaarde echter tot een bedrag waarvoor men in Amsterdam in werkelijkheid nooit grond zou kunnen kopen. Dit komt omdat zij enkele niet terechte dan wel onberedeneerde afslagen toepassen.'
Op pagina 37 constateert de commissie:

"De nu toegepaste correctie ten opzichte van eigen grond is niet gerechtvaardigd."
Vervolgens licht de commissie die constatering toe.

Zij vervolgt: "de tweede en laatste correctie op de grondwaarde is een stelpost van 40% 'depreciatie voortdurend gebruik'. De hoogte van deze post wordt nergens getechtvaardigd of onderbouwd, anders dan door het feit dat de gemeente tot 1 januari 2011 ook dit percentage hanteerde. De deskundigen hebben destijds de gemeentelijke praktijk niet gevolgd. Het is niet duidelijk waarom zij dit niet hebben gedaan."

Vragen aan de commissie:

1. Kan een praktijk waarbij grondwaarden gereduceerd worden tot bedragen waarvoor men in Amsterdam in werkelijkheid nooit grond zou kunnen kopen volgens de commissie op enigerlei wijze mede de grondslag vormen voor een systeem waarbij het economisch recht voor de eeuwigheid uit handen wordt gegeven?

2. Kan de commissie aangeven in welke buurten de reducties van de zgn. deskundigen vooral aan de orde zijn? Hoe hoog zijn de reducties (percentueel en nominaal) in respectievelijk Nieuw-West en de Helmersbuurt? In Zuid-Oost en de Concertgebouwbuurt?

3. Kan de commissie bij benadering aangeven hoeveel de gemeenschap aan inkomsten (relatief) misloopt, omdat de grondwaarde van het gemeenschappelijke bezit (de grond) structureel door deskundigen met te veel gekort wordt?

4. Gezien haar eigen glasheldere beoordeling van de deskundigenpraktijk, hoe beoordeeld de commissie de 'deskundigheid' van deze 'deskundigen'?

5. Klopt de indruk dat, gezien de eigen constateringen van de commissie over de deskundigenpraktijk, en het feit dat de commissie vervolgens deze 'niet/nergens gerechtvaardigde' kortingen als uitgangspunt neemt, of in ieder geval als gegeven accepteert, bij de totstandkoming van het nieuwe stelsel, de commissie geen mogelijkheid zag om dat niet te doen?

6. Heeft de commissie manieren overwogen en/of onderzocht, om tot een stelsel van eeuwigdurende erfpacht te komen, zonder een praktijk die zij zelf als onrechtvaardig en slecht onderbouwd omschrijft hierbij als gegeven te (moeten) accepteren?

7. Uitgaande van een stelselwijziging naar eeuwigdurende erfpacht, hoe beoordeeld de commissie de mogelijkheid om via een 'tussenstap' de deskundigenpraktijk te beeindigen, om daarna een eerlijke(r) aanbieding te kunnen doen? Ter voorbeeld: heruitgifte hoeft niet voor vijftig jaar. Dat zou ook voor een periode van vijf jaar kunnen. In de nieuwe aanbieding zou geen sprake zijn van een deskundigenpraktijk, waardoor de gemeente na vijf jaar in staat zou kunnen zijn om een faire aanbieding te doen.

8. Als uw commissie, de raad of het college alsnog in staat zouden zijn om, in welke samenstelling dan ook, tot een stelselwijziging te komen waarbij de deskundigenpraktijk geen gegeven hoeft te zijn, zou uw commissie dat dan aanbevelingswaardig vinden?

Technische vragen SEBA

Vragen SEBA bij advies GWC 'Schoon Schip' dd 18 juni 2015

1. *Conclusie 1: Objectwaarde op basis van WOZ-waarde (pag 74)*
   "De commissie adviseert de gemeente Amsterdam de WOZ-waarde als vertrekpunt aan te houden om de objectwaarde te kunnen bepalen. (…) Bij de objectwaardebepaling volgens de wet WOZ moet de gemeente in alle gevallen rekening houden met de zogenoemde overdrachts- en verkrijgingsfictie. Uitgaan van de WOZ-waarde betekent dat men dient uit te gaan van de volle eigendom van de grond, aangezien in de WOZ-waarde geen rekening wordt gehouden met erfpacht."
   (pag 56) "Erfpachtcorrectie
   De Wet WOZ schrijft voor dat woningen gewaardeerd worden op de waarde die aan de onroerende zaak dient te worden toegekend indien het volle en onbezwaarde eigendom daarvan zou kunnen worden overgedragen. Om aan dit voorschrift te voldoen moet getaxeerd worden alsof de woningen op eigen grond staan. Hiervoor wordt de zogenaamde 'erfpachtcorrectie' toegepast. Een verkoopcijfer van een pand op grond die in erfpacht is

uitgegeven, wordt met deze erfpachtcorrectie verhoogd om zo tot een verkoop op eigen grond te komen. Het waarderingsmodel maakt gebruik van de transacties die op deze wijze tot WOZ-conforme verkoopcijfers zijn gecorrigeerd. De erfpachtcorrectie is de contante waarde van alle toekomstige canonverplichtingen gedurende een periode van vijftig jaar, gerekend vanaf de verkoopdatum."

2. *Conclusie 2: Depreciatie van woningopstal op wetenschappelijke basis (pag 75)*
   "Om van de objectwaarde te komen tot een waardering van de grond moeten we eerst de herbouwwaarde van de opstal bepalen. (…) Met behulp van Franckes model kan de WOZ-waarde van een object dus gecorrigeerd worden met de geschatte herbouwwaarde om zo te komen tot een gefundeerde schatting van de grondwaarde."
   (pag 27) "De gemeente Amsterdam verkoopt geen grond die in erfpacht is uitgegeven (erfpachtgrond). Daardoor is het niet bekend wat een derde op enig moment voor erfpachtgrond zou willen betalen. De waarde van erfpachtgrond kan ook niet rechtstreeks worden afgeleid van bepaalde transactieprijzen op de markt. Deze zijn immers in het leeuwendeel een combinatie van opstal en (deels) afgekochte erfpacht. Dit betekent dat wij op een andere manier de waarde van erfpachtgrond moeten bepalen."

Vraag 1: Kunt uitleggen waarom u aan de ene kant stelt dat de verkooptransacties op de markt geen basis kunnen vormen om de grondwaarde uit af te leiden en u tegelijkertijd dezelfde verkooptransacties op de markt als grondslag (in de WOZ-waarde) neemt als vertrekpunt van waarderen?

Vraag 2: Nu voor het bepalen van de WOZ-waarde de marktwaarde van alle erfpachtrechten bekend is, is het dan niet veel logischer en in lijn met de literatuur, om bij gebruikmaking van de residuele rekenmethode de marktwaarde van het erfpachtrecht van de WOZ-waarde af te trekken, zodat als residu de marktwaarde van de grond overblijft? Uw commissie kiest er nu voor om een fictieve grondwaarde te bepalen met behulp van de kostenbenadering. Uit de literatuur blijkt nu juist dat de comperatieve benadering voor het bepalen van de marktwaarde van het erfpachtrecht de voorkeur geniet boven de kostenbenadering nu er voldoende verkooptransacties van vergelijkbaar vastgoed voorhanden zijn. Kunt u uitleggen waarom u, in afwijking van de literatuur, toch voor de kostenbenadering heeft gekozen?

Vraag 3: Klopt het dat uw commissie van de (impliciete) veronderstelling uitgaat dat transactieprijzen van erfpachtrechten op de markt een combinatie zijn van de gecorrigeerde opstalwaarde en (deels) afgekochte erfpacht? Zo ja, waarom heeft u de uitkomsten van Franckes onderzoek dan niet gevalideerd aan verkooptransacties van erfpachtrechten op de markt? Zo nee, waarom heeft u er dan voor gekozen om deze verkooptransacties als vertrekpunt van waarderen te nemen?

Vraag 4: Kunt u tabel 6 van het rapport van Francke en Broekmeulen dd 26 mei 2015 (bijllage II) aanvullen (aan laten vullen) met de volgende kolommen (per buurtcombinatie):

a. Van de verkooptransacties in de periode 2000-2014 van woningen op erfpacht met een halfjaarlijks betalende canon betaling, de gemiddelde verkoopprijs per m2 gbo op het prijspeil 2013
b. Van de verkooptransacties in de periode 2000-2014 van woningen op erfpacht met afgekochte canon, de gemiddelde verkoopprijs per m2 gbo op het prijspeil 2013
c. Van de verkooptransacties in de periode 2000-2014 van woningen op eigen grond, de gemiddelde verkoopprijs per m2 gbo op het prijspeil 2013
d. De kolom van aantallen verkopen (Vk) overeenkomstig a. t/ c. uitsplitsen
e. Het gemiddeld aantal m2 gbo per woning
f. Van het totaal aantal woningen het aantal particuliere eigenaren woningen
g. De marktwaarde van erfpachtrechten per m2 gbo als onderdeel van in de WOZ-waarde
h. De erfpachtcorrectie per m2 gbo als onderdeel van de WOZ-waarde
i. De marktwaarde van erfpachtrechten per m2 gbo uit de grondprijzenbrief
j. De grondwaarde per m2 uit de grondprijzenbrief

Vraag 5. Kunt u een analyse geven van de verschillen tussen de uitkomsten van Franckes onderzoek en de onderdelen in de WOZ waarden en de onderdelen uit de grondprijzenbrief

Vraag 6: Uw commissie refereert meermalen naar het rapport van de commissie Frijns, Korthals Altes & Teulins (2014). Deze commissie achtte de residuele grondslagwaarde de economisch en rationeel gezien juiste methode om de grondwaarde te bepalen. In hetzelfde rapport spreekt deze commissie echter ook de verwachting uit dat gebruik van de residuele grondslagwaarde voor bestaande erfpachtcontracten de huizenmarkt in Amsterdam voor langere termijn op slot zet. Deelt u deze mening, zo ja waarom wel, zo nee, waarom niet? Bent u met ons van mening dat de gemeente duidelijk en transparant moet zijn naar de markt over de WOZ-waarde, de grondwaarde en de erfpachtwaarde die door de gemeente gehanteerd gaat worden bij overstap naar het eeuwigdurende erfpachtsysteem, zodat (potentiële) kopers van een bestaand erfpachtrecht kennis kunnen nemen van de consequenties die dit heeft?

Vraag 7: In uw rapport staan de belangen van uw opdrachtgever, de gemeente Amsterdam, centraal. Kunt u aangeven op welke wijze u de belangen van de erfpachter heeft betrokken in uw advies? Kunt u hierbij specifiek ingaan op de volgende onderwerpen:

a. De rechtszekerheid voor erfpachter. Wat zijn volgens u de verwachte gevolgen voor transactieprijzen van erfpachtrechten op de woningmarkt door het publiceren door de gemeente van de op de door u geadviseerde wijze bepaalde grondwaarde en erfpachtwaarde van een woning? Hoeveel bestaande hypotheken zullen als gevolg hiervan 'onder water' komen te staan en hoeveel?
b. De wijziging van de grondslag van de grondwaardeberekening. In de periode 1923 tot en met 1993 zijn erfpachtrechten uitgegeven met de kostprijs van de grond als grondslag voor de canon.
c. Waarom u bij bestaande erfpachtrechten marktwaarde toekent aan de grond. De grond kent in deze gevallen immers geen marktwaarde (overeenkomstig de IVS definitie), nu deze niet zelfstandig verhandelbaar is.
d. Waarom het volgens u, door de residuele grondwaardemethode te hanteren, gerechtvaardigd is dat de erfpachter niet evenredig deelt in de waardeverandering van het object.
e. In de toelichting aan de raadscommissie op het advies van Frijns en Francke (2013) is komen vast te staan dat de kostenopslag van 1,5 – 2,0 % in het canonpercentage met name bedoeld is om het risico van waardedaling van de grond af te dekken voor de gemeente. Vind u dit in een eeuwigdurend erfpachtstelsel redelijk en acht u de voorgestelde vergoeding proportioneel gezien het risico dat de gemeente hierbij loopt? Kunt u de risico's van de gemeente hierbij expliciet kwantificeren?
f. Waarom acht u het redelijk dat het reële continue rendement op de grondwaarde voor een eeuwigdurende erfpachtperiode (1,0 tot 3,0%) hoger moet liggen dan de reële groei (verwachting) van het nationaal inkomen (0,8%)? Leidt dit op termijn niet tot een situatie dat, in verhouding tot het nationaal inkomen, de grondeigenaar steeds rijker wordt en de erfpachter steeds armer? Kort gezegd: dat de afroming van de woningwaarde in het eeuwigdurende systeem gewoon doorgaat?
g. Kunt u uitleggen hoe de vermogensrechtelijke uitkomsten van uw advies in verschillende scenario's voor de erfpachter uitpakken en waarom dit redelijk en acceptabel zou zijn voor de erfpachter?
h. Op welke wijze u in uw advies heeft voorkomen dat er een onevenredige last ('excessive burden') bij de erfpachter komt te liggen.